






**Molenstraat 44**

4851 SJ Ulvenhout

## Kenmerken

 ca. 175 m<sup>2</sup>

 ca. 613 m<sup>2</sup>

 3 Slaapkamers

 Ulvenhout

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 076 514 74 53

 [info@vandersande.nl](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)



“ Wij maken van deze prachtige woning jouw nieuwe thuis.”

## Uw contactpersonen



**Pieter Ahsman**  
Register Makelaar / Taxateur /  
Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ [p.ahsman@vandersande.nl](mailto:p.ahsman@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**  
Commercieel Medewerker

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [m.woestenberg@vandersande.nl](mailto:m.woestenberg@vandersande.nl)



# Inhoud

---

- De woning
- Indeling
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tweede verdieping
- Tuin
- Bijzonderheden
- Plattegronden
- Breda, prachtige stad
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

---

# De woning

---

Vrijstaand wonen op één van de meest geliefde locaties van Ulvenhout, tegenover een groenvoorziening en met een riante, privacyvolle tuin.

Aan de karakteristieke Molenstraat ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een diepe vrijstaande garage, multifunctionele ruimte met eigen entree en een prachtig aangelegde tuin. De woning biedt een unieke combinatie van ruimte, comfort en flexibiliteit, waardoor zij geschikt is voor uiteenlopende woonwensen.

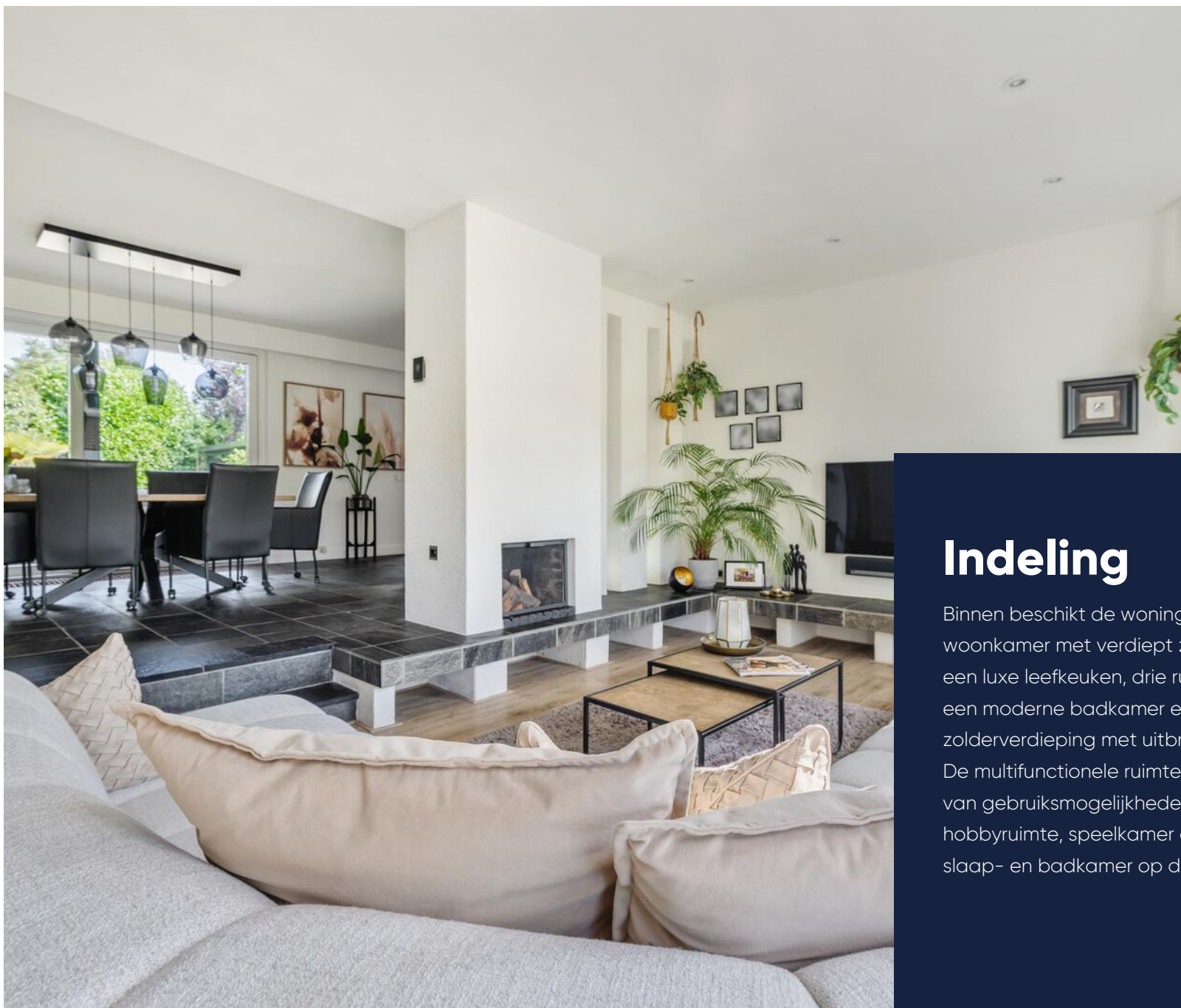
De fraai aangelegde achtertuin vormt een oase van rust en privacy en beschikt over meerdere terrassen, volwassen beplanting en een recent gerealiseerde serre/tuinhuis. Dankzij de uitstekende ligging nabij het dorpscentrum van Ulvenhout, scholen, sportvoorzieningen, natuurgebieden en de uitvalswegen richting Breda, Tilburg en Antwerpen woont u hier op een locatie waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen.





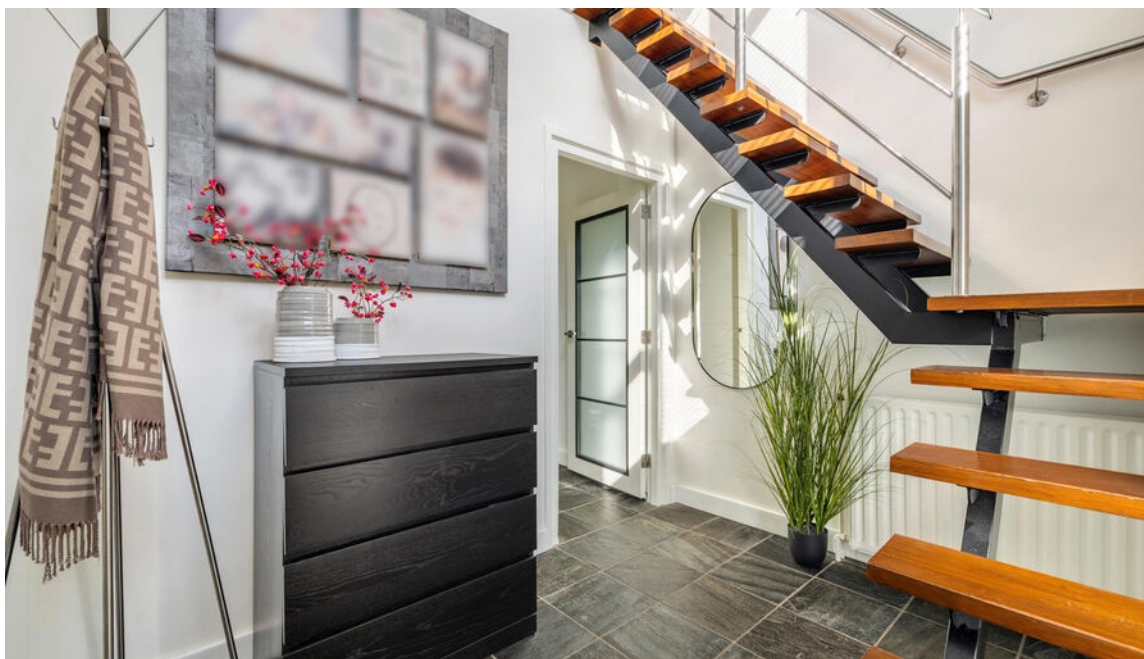
## Specificaties

<b>Soort woning:</b>	Eengezinswoning	<b>Aantal kamers:</b>	6
<b>Bouwjaar woning en</b>	1970	<b>Aantal slaapkamers:</b>	3
<b>Multifunctionele ruimte</b>	1990	<b>Aantal woonlagen:</b>	3
<b>Woonoppervlakte:</b>	ca. 175 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	west
<b>Perceeloppervlakte:</b>	ca. 613 m <sup>2</sup>	<b>Wijk:</b>	Ulvenhout
		<b>Energielabel:</b>	B



## Indeling

Binnen beschikt de woning over een sfeervolle woonkamer met verdiept zitgedeelte en open haard, een luxe leefkeuken, drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een royale zolderverdieping met uitbreidingsmogelijkheden. De multifunctionele ruimte aan de achterzijde biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals werken aan huis, hobbyruimte, speelkamer of het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond.



## Begane grond

Via de ruime oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. De lichte ontvangsthal met vide vormt direct een fraaie binnenkomer. Dankzij de grote raampartijen en de open opzet ervaart u hier direct de ruimtelijkheid die de woning kenmerkt.

De sfeervolle woonkamer van circa 35 m<sup>2</sup> is verdeeld in een speels verdiept zitgedeelte en een ruim eetgedeelte. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een vrij uitzicht op het tegenovergelegen groen. De aanwezige open haard zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de wintermaanden.

Aansluitend bevindt zich de royale leefkeuken van circa 20 m<sup>2</sup>. Deze in 2021 vernieuwde maatwerkkeuken is uitgevoerd met een composiet werkblad, houtenkastfronten en hoogwaardige inbouwapparatuur. De keuken beschikt onder meer over een ruime koelkast, vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en geïntegreerde plafondafzuiging. Via de schuifpui staat de keuken in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.









## Multifunctionele ruimte

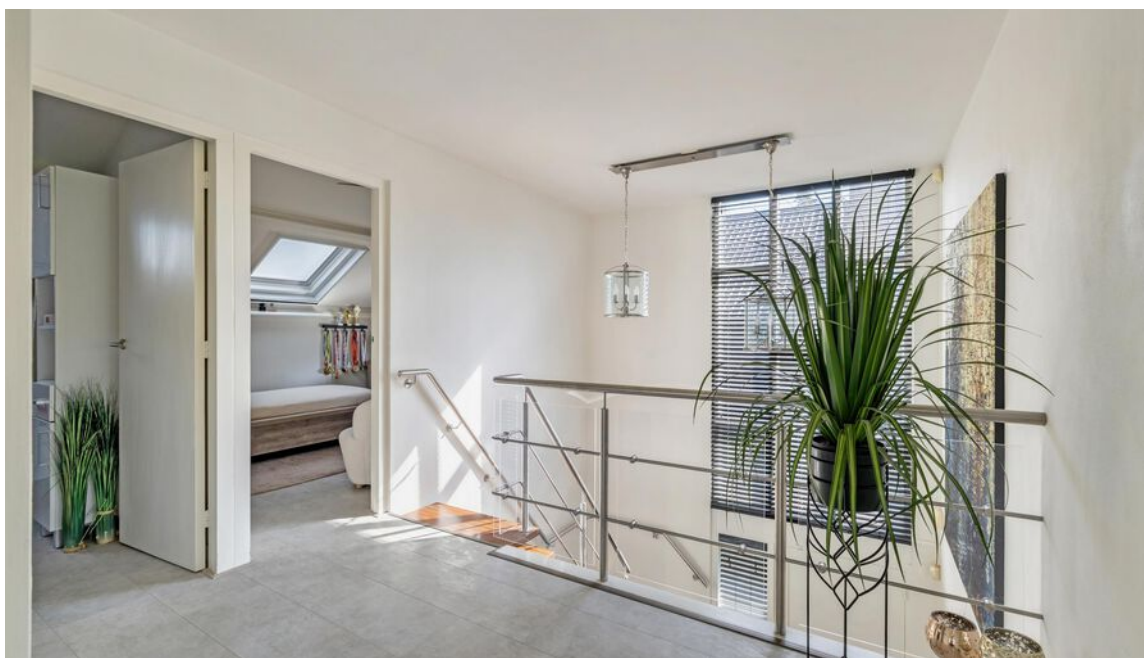
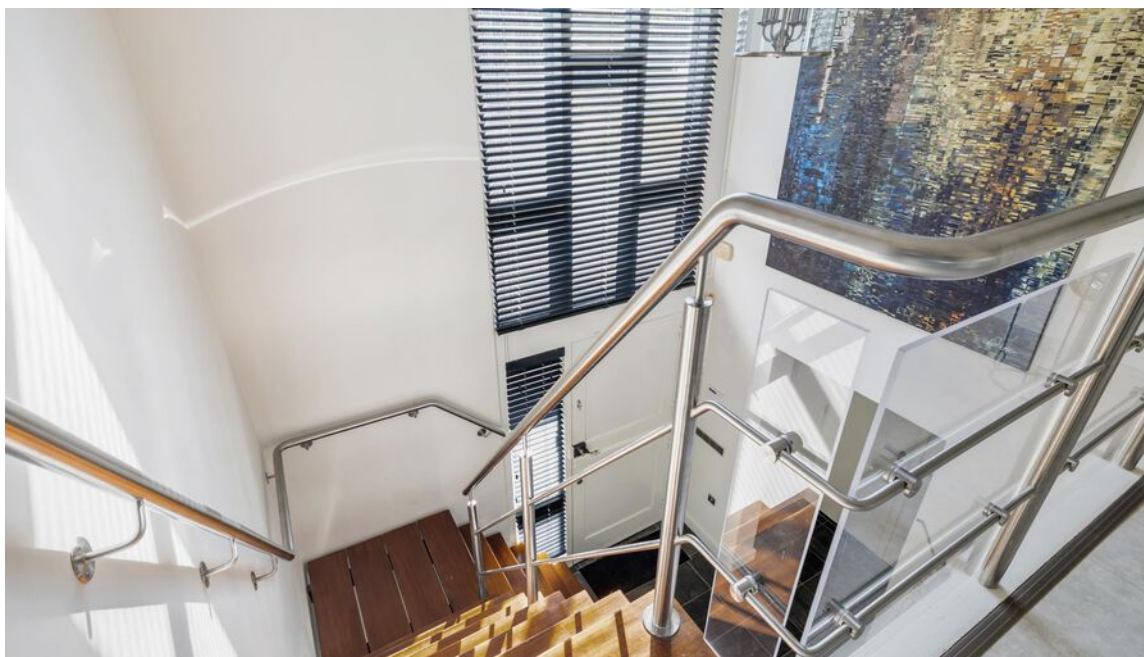
Vanuit de eetkamer bestaat de mogelijkheid om een directe verbinding te realiseren met de multifunctionele ruimte, waardoor een zeer royale leefruimte ontstaat.

De multifunctionele ruimte beschikt over een eigen entree, een toiletruimte, vaste kastruimte, twee lichtkoepels en grote raampartijen rondom. Hierdoor ontstaat een aangename lichte ruimte met een prachtig uitzicht op de tuin.

Door de afmetingen en indeling zijn de gebruiksmogelijkheden bijzonder veelzijdig.







## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer.

De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft openslaande deuren met een Frans Balkon.

De tweede ruime slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, heeft middels een vaste steektrap toegang tot de zolderverdieping.

De knusse derde slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning.

Alle slaapkamers beschikken over een airconditioning.

De moderne badkamer is in 2024 vernieuwd en voorzien van een douche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie.















## Tweede verdieping

Via een vaste steektrap is de royale zolderverdieping bereikbaar.

Deze ruimte beschikt over grote dakramen aan weerszijden, een vaste wastafel en praktische berguimte achter de knieschotten.

Door het realiseren van een vaste trap vanaf de overloop en eventueel een dakkapel kan hier eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte worden gerealiseerd.



# Tuin

De achtertuin vormt één van de absolute hoogtepunten van deze woning. De tuin biedt veel privacy en beschikt over meerdere terrassen, een verzorgd gazon, volwassen beplanting en diverse groenborders. Dankzij de gunstige ligging vindt u hier op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw.

Achter de garage bevindt zich een serre/tuinhuis met glazen pui. Een heerlijke plek om gedurende alle seizoenen van het buitenleven te genieten.

De vrijstaande garage heeft een lengte van circa 14 meter en biedt volop ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van voertuigen. De garage beschikt over elektra, wateraansluiting, een kanteldeur en twee separate loopdeuren.











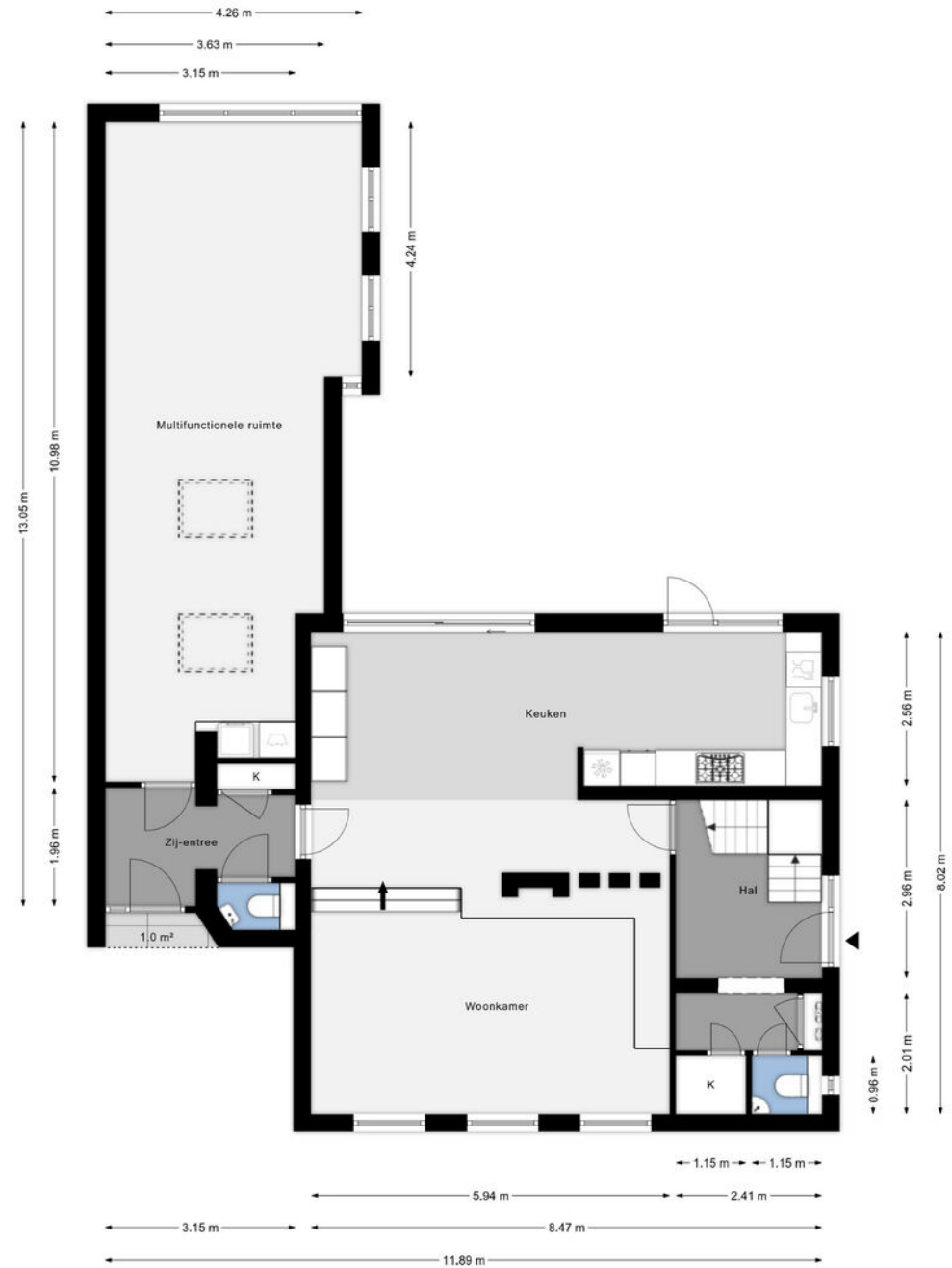
# Bijzonderheden

- Vrijstaande woning op toplocatie in Ulvenhout
- Gelegen tegenover een groenvoorziening
- Royale multifunctionele ruimte met eigen entree
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Royale woonkamer met verdiept zitgedeelte en open haard
- Luxe maatwerk leefkeuken vernieuwd in 2021
- Moderne badkamer vernieuwd in 2024
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer
- Vrijstaande garage van circa 14 meter diep
- Privacyvolle tuin met serre/tuinhuis
- Vrijwel volledig voorzien van HR++ beglazing
- Kunststof kozijnen en twee schuifpuien geplaatst in 2022
- Spouwmuurisolatie aangebracht omstreeks 2015
- Vloerisolatie
- Dak van de multifunctionele ruimte vernieuwd en geïsoleerd in 2018
- Voorzien van 14 zonnepanelen (2022)
- Vier airconditionings aanwezig
- Vernieuwde meterkast
- Nabij centrum, scholen, sportvoorzieningen en natuurgebieden
- Uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Tilburg en Antwerpen
- Energielabel B



# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

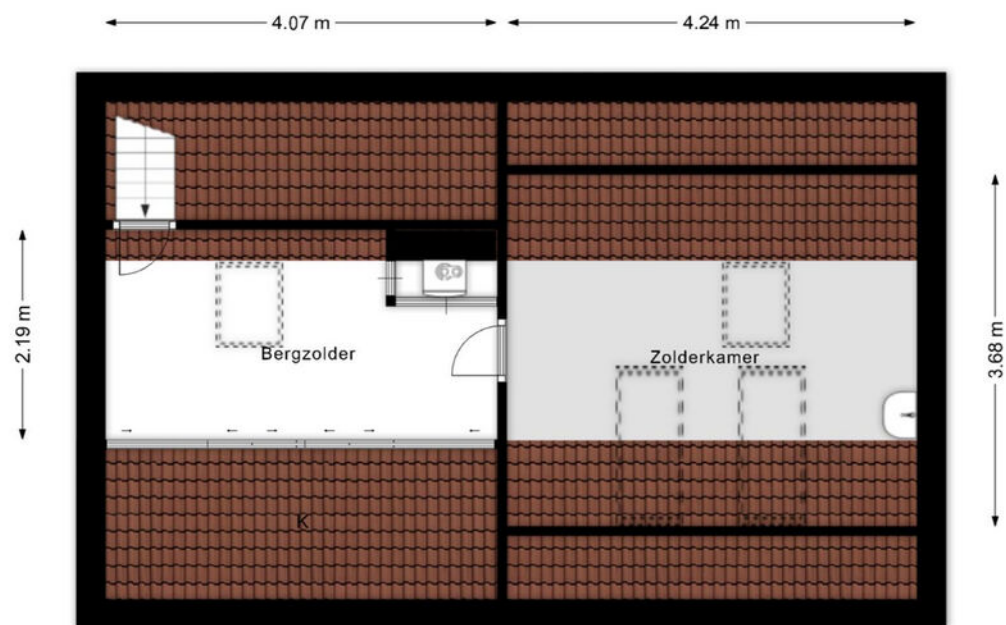
Eerste verdieping

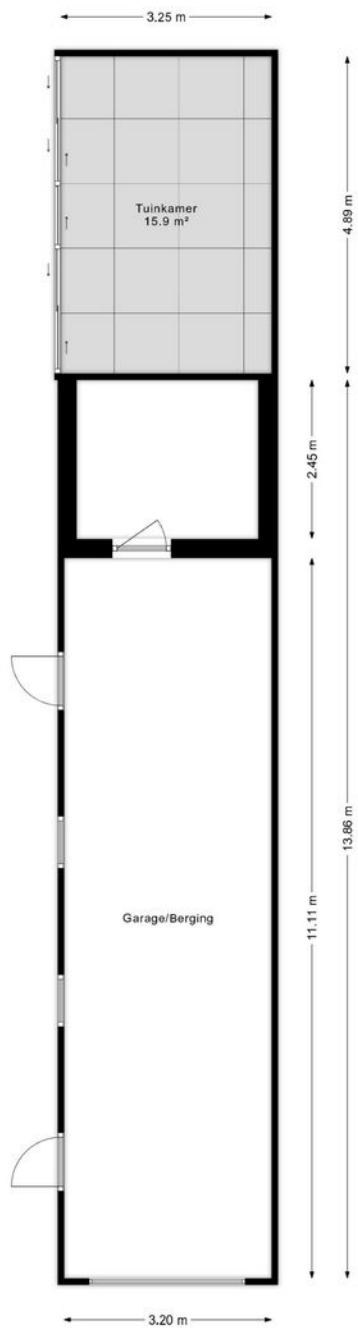


---

# Plattegrond

Tweede verdieping





---

# Plattegrond

Gargae/ berging  
Tuinserre

Kadastrale kaart



# Kadastrale kaart

Gemeente: Nieuw-Ginneken  
Sectie: D  
Huisnummer: 44  
Perceelnummer: 4230  
Grootte: ca. 613 m<sup>2</sup>

Deze kaart is noordgericht  
Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Kadastrale gemeente Nieuw-Ginneken  
Sectie D  
Perceel 4230

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# BREDA

# Over de stad

Breda is een echte Brabantse stad met een levendig centrum. Wonen in Breda betekent genieten van cafés, terrassen en winkels, maar ook van musea, theater en bioscopen. Daarnaast heeft Breda een bosrijke omgeving, met onder andere de Rith, het Mastbos, het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen en de Teteringse Heide.

De stad heeft een grote aantrekkingskracht op alleenstaanden, jonge gezinnen, senioren en studenten. Er is dan ook voor ieder wat wils te vinden in het woningaanbod. En elke wijk in Breda heeft zijn eigen karakter.



---

# Ulvenhout

---

Ulvenhout is een dorp gelegen ten zuidoosten van Breda en onderscheidt zich als een van de meest geliefde dorpskernen aan de rand van de stad. Dit karaktervolle dorp valt binnen de gemeente Breda en staat bekend om zijn groene uitstraling, royale percelen en sfeervolle bebouwing, voornamelijk uit de jaren '50 tot '70. Ulvenhout telt in 2025 in totaal 4.915 inwoners.

Ulvenhout blinkt uit in groene wandel- en recreatiemogelijkheden, terwijl alle essentiële voorzieningen binnen handbereik zijn. Denk hierbij aan winkels, diverse horecagelegenheden, sportverenigingen en basisscholen. Het dorp kenmerkt zich door een betrokken en actieve gemeenschap.



”

Eén van de  
gewildere dorpen  
aan de rand van  
Breda.



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Breda / Ulvenhout



Mannelijke inwoners

**49%**



Auto(s) per inwoner

**1,3 per huishouden**



Middelbare school

**4,4 km**



De huisarts

**900 m**



Vrouwelijke inwoners

**51%**



De school

**800 m**



De supermarkt

**850 m**



Leeftijd

0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 20%



Huishoudens

Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



Koop / huur

Koop: 72%

Huur: 28%

# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Designradiator(en)

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- rolgordijnen
- jaloezieën
- (losse) horren/rolhorren
- Decorette woonkamer met afstandsbediening

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat
- plavuizen

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- vriezer
- vaatwasser
- Quooker

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- fontein

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)
- wastafel
- wastafelmeubel
- toiletkast

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

# Lijst van zaken

- toilet
- toiletrolhouder

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- Brievenbus
- Kluis
- (Voordeur)bel
- Alarminstallatie
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Airconditioning
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Zonnepanelen
- Oplaadpunt elektrische auto
- Camera systeem buiten 3 camera's
- Warmwatervoorziening, te weten
  - CV-installatie

## Tuin - Inrichting

- Tuinaanleg/bestrating

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
	X		
	X		
	X		
	X		X
	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
	X		
			X
	X		
	X		

Beplanting

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

## Tuin - Bebouwing

- Tuinhuis/buitenberging
- Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

## Tuin - Overig

- Overige tuin, te weten
  - vlaggenmast(houder)

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
	X		
	X		
	X		
		X	
	X		

# Extra informatie

Meer weten?

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

## Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

## Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

## Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

## Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

## Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

---

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

## Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

---

# Extra informatie

---

## Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

## Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

## Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Van der Sande Makelaars, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Van der Sande Makelaars, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.

1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

---

# Extra informatie

---

Meer weten?

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

## Energielabel

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur.

De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Er is al wel een motie van het VVD en CDA aangenomen om het weer digitaal mogelijk te maken vanaf de zomer 2021, maar daarover is momenteel verder nog niks bekend.

Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen en/of definitief maken van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.

## Verhuurvergunning

Koper is bekend met de verhuurvergunning opkoopbescherming. Dit betekent dat het in bepaalde gevallen niet is toegestaan de woning te verhuren, tenzij hiervoor een verhuurvergunning wordt afgegeven door de gemeente. Of de woning onder deze regeling valt, hangt onder andere af van de WOZ-waarde en andere gemeentelijke voorwaarden. Uitzonderingen zijn mogelijk, maar alleen als aan de gestelde eisen wordt voldaan. Het is de verantwoordelijkheid van koper om zelf na te gaan of het beoogde gebruik van de woning is toegestaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website van de gemeente Breda: [www.breda.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming](http://www.breda.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming).

# Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

De Hypotheekshop

- ✓ Duidelijk verhaal
- ✓ Compleet en onafhankelijk advies
- ✓ Het beste advies voor jouw persoonlijke situatie
- ✓ Vrijblijvend kennismaken
- ✓ Altijd dichtbij



## Nieuwsgierig naar de werkwijze?

De Hypotheekshop

☎ 076 514 10 62

✉ [hypotheekshop@vandersande.nl](mailto:hypotheekshop@vandersande.nl)



# Onze dienstverlening



## Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



**Pieter Ahsman**  
Register Makelaar  
/ Taxateur

☎ 06 50 21 86 75

✉ p.ahsman@vandersande.nl



**Jan-Joost van Dijk**  
Register Makelaar  
/ Taxateur

☎ 06 39 47 58 59

✉ jj.vandijk@vandersande.nl



## Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



**Robbin Trumpi**  
Register Makelaar  
/ Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ r.trumpi@vandersande.nl



**Sam Rademakers**  
Aankoopconsulent

☎ 06 12 81 33 68

✉ s.rademakers@vandersande.nl



## Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



**Michael Leijte**  
Assistent Makelaar

☎ 06 29 42 35 01

✉ m.leijte@vandersande.nl

# Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)



## Verkoop gemiddelde

# 9,2

Op basis van 72 reviews



'Zeer goede en positieve houding. Straalt door. Communicatie liep zoals ik had gehoopt; goede bereikbaarheid, persoonlijk, snelle terugkoppeling. Opvallend is de eerlijkheid en de betrouwbaarheid.'

**9,0** Een funda gebruiker  
Geschreven op 3 februari 2021

'De betrokken makelaars van Van der Sande hebben goede marktkennis en zijn strategisch sterk en sympathiek.'

**9,8** Een funda gebruiker  
Geschreven op 08 april 2021

## Aankoop gemiddelde

# 9,5

Op basis van 18 reviews



# Ons team



**Jan-Joost van Dijk**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 39 47 58 59

✉ [jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)



**Pieter Ahsman**

Register Makelaar / Taxateur | Partner

☎ 06 50 21 86 75

✉ [p.ahsman@vandersande.nl](mailto:p.ahsman@vandersande.nl)



**Robbin Trumpi**

Register Makelaar / Taxateur

☎ 06 39 48 32 32

✉ [r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)



**Michael Leijte**

Assistent Makelaar

☎ 06 14 89 64 30

✉ [m.leijte@vandersande.nl](mailto:m.leijte@vandersande.nl)



**Amber van de Klundert**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [a.vandeklundert@vandersande.nl](mailto:a.vandeklundert@vandersande.nl)



**Marieke Woestenberg**

Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [m.woestenberg@vandersande.nl](mailto:m.woestenberg@vandersande.nl)



**Sam Rademakers**

Aankoopconsulent / Commercieel medewerkster

☎ 076 514 74 53 / 06 83 40 89 55

✉ [s.rademakers@vandersande.nl](mailto:s.rademakers@vandersande.nl)



# Wordt Ulvenhout uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

**Van der Sande Makelaars**  
Vijverstraat 1  
4818 ST BREDA

 076 514 74 53

 [info@vandersande.nl](mailto:info@vandersande.nl)

[www.vandersande.nl](http://www.vandersande.nl)

